

Handläggare:  
Håkan Jansson  
Telefon: 08-508 371 10

Till styrelsen

## Uppföljning av Upphandlings- och inköpsverksamheten 2019

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Uppföljning av Upphandlings- och inköpsverksamheten 2019 godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen  
Tf VD

### Ärendet

Svenska Bostäder är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Den totala årliga inköpsvolymen 2019 uppgick till ca 2,8 miljarder kronor, avseende samtliga inköp inklusive byggtreprenader. Bolagets inköpsverksamhet ska säkerställa att effektiva och lätthanterade lösningar tillhandahålls till Svenska Bostäders hela verksamhet. Inköp ska också underlätta för Svenska Bostäder att efterleva befintliga och kommande krav gällande lagstiftning och den allmänna förändringen inom offentlig upphandling. I bifogad lägesrapport redovisas en redogörelse av bolagets upphandlings- och inköpsverksamhet under 2019.

### Bakgrund

Vid årets första styrelsemöte lämnas redogörelse avseende upphandlings- och inköpsverksamhetens aktivitet under 2019 samt utmaningar för 2020.

### Bilaga

1. Upphandlings- och Inköpsverksamhet inom Svenska Bostäder

# Upphandlings- och inköpsverksamheten inom Svenska Bostäder

## Innehållsförteckning

|   |          |
|---|----------|
| <b>Bakgrund</b> .....                                   | <b>1</b> |
| Allmänt .....   | 1        |
| <b>Inköpsorganisationens uppdrag</b> .....              | <b>1</b> |
| Inköpsorganisation .....                                | 1        |
| Inköpsrådet .....                                       | 1        |
| <b>Svenska Bostäders upphandlingsprocess</b> .....      | <b>1</b> |
| <b>Inköpssystem</b> .....                               | <b>2</b> |
| <b>Åtgärder utförda under 2019 inom inköp</b> .....     | <b>2</b> |
| <b>Generella fakta för år 2019</b> .....                | <b>3</b> |
| Metod/tillvägagångssätt.....                            | 3        |
| Allmänt .....   | 3        |
| Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2019 ..... | 3        |
| Överprövningar .....                                    | 4        |
| <b>Utbildning</b> .....                                 | <b>4</b> |
| Utbildningsnivån/aktiviteter inom Inköpsenheten.....    | 4        |
| <b>Utmaningar/utblickar mot 2020 och framåt</b> .....   | <b>4</b> |
| <b>Slutord</b> .....                                    | <b>5</b> |

## Bakgrund

### Allmänt

Svenska Bostäder (SB) är en stor aktör på bostadsmarknaden och en av Sveriges största beställare av byggtreprenader. Total årlig inköpsvolym på drygt 2,8 miljarder kronor exklusive moms. Inköpsvolymen varierar varje år beroende på främst antalet nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt.

## Inköpsorganisationens uppdrag

Inköpsverksamheten inom SB är centraliserad till Inköpsenheten. Inköpsenheten i SB genomför all upphandling och ansvarar för att upphandlingsprocessen sker enligt gällande lagar samt bolagets regler och rutiner, med fokus på affärsmässighet och kvalitet. Inköpsenheten beslutar även vilka gemensamma upphandlingar, med exempelvis staden, som bolaget ska delta i.

### Inköpsorganisation

Inköpsenheten består av inköpschef, strategiska inköpare med kategoriansvar över olika avtalsområden, en inköpscontroller samt en inköpsassistent på halvtid. Under 2019 har Inköpsenheten haft ett antal vakanser och rörlighet bland medarbetarna, vilket har inneburit ett flertal nyrekryteringar. Under våren 2020 kommer Inköpschef och en Inköpscontroller att rekryteras.

### Inköpsrådet

Inköpsrådet har hållits mellan Inköp och utvalda representanter i förvaltningsorganisationen. Syftet med inköpsrådet är ett löpande informationsutbyte mellan Inköpsenheten och förvaltningsorganisationen. Under 2019 hölls fyra möten med Inköpsrådet.

### Utbildning

Inköpsenheten har under 2019 genomfört färre interna utbildningar jämfört mot tidigare år. Skälen är att både inköpslagstiftning och vår systemmiljö avseende inköpssystem ej har genomgått några påtagliga förändringar. De utbildningar som har genomförts eller som Inköpsenheten har varit delaktiga i:

- Introduktionsutbildning för samtliga nyanställda gällande LOU och inköpssystem.
- Inköpsenheten har varit delarrangör av seminarium avseende Rättvist Byggnade för bolagets samtliga Projektledare, Installationsledare och Fastighetsingenjörer.
- Praktisk utbildning för Bovärddar har upphandlats – Bovärdsakademin.

## Svenska Bostäders upphandlingsprocess

Upphandlingsprocessen kan generellt delas upp i tre områden. För samtliga områden gäller Lagen om offentlig upphandling (LOU):

- Objektsspecifik (projekt)upphandling (byggtreprenader).
- Ramavtalsupphandling per inköpskategori.
- Funktionsavtal per inköpskategori.

Skillnaden mellan **Ramavtal** och **Funktionsavtal** är bl.a. :

- Ramavtalsupphandling kräver en initial insats för inköpare, den löpande hanteringen och avropen sköts av verksamheten. Avtalslängd högst fyra år och kan tecknas med

flera leverantörer. Ramavtal kräver löpande beställningar av verksamheten.

- Funktionsavtalsupphandling kräver ett fördjupat samarbete med verksamheten. Avtalslängd kan vara längre än fyra år och generellt endast med en leverantör. Merparten av uppdraget och kostnader är reglerade i avtalet, inga ytterligare beställningar krävs.

## Inköpssystem

Bolaget använder sig av ett inköpssystem som har namnet LYRA. Detta system är ursprungligen en egenutveckling men finns nu att tillgå på den öppna marknaden. Inköpssystemet är länkat till Fastighetssystemen samt även till Leverantörsportalen. I denna applikation återrapporterar leverantörer sina aktiviteter, med avseende på service och underhåll, direkt i vårt system. Inköpssystemet fungerar även som en applikation i mobiltelefonen.

- Under **2019** har 37 415 (40 515) beställningar gjorts avseende service- och underhållsaktiviteter, byggprojekt samt konsulter i LYRA-inköp.

## Åtgärder utförda under 2019 inom inköp

- Satta effektmål för Leverantörsportalen med avseende tidsmässig leveranssäkerhet har uppnåtts >90 %. I december 2019 låg leveranssäkerheten på >91 % vilket är samma nivå som föregående år.
- Inköpsenheten har med intern referensgrupp genomfört en kartläggning av upphandlingsbehov av IT-system och IT-applikationer, ett 30-tal system och applikationer har identifierats.
- Att delta och utveckla styrgruppsarbetet till Rättvist Byggande samt säkerställa en mellan fastighetsbolagen, en gemensam samordningsresurs.
- Att beslut om nästa steg gällande Stockholmshusen, vilken typ av upphandlingsstrategi ska genomföras under 2020.
- Under året har en Inköpscontroller och tre Strategiska inköpare rekryterats till Inköpsenheten.
- Förberedelse och beslut gällande upphandling avseende LYRA-funktionalitet.
- Harmoniseringsarbetet gällande upphandlingsmallar mellan systerbolagen har påbörjats. I första hand ska underlag för Byggprojekt säkerställas. Samtliga mallar är överskickade till extern entreprenadjurist.
- Bolaget har godkänt att föreslagen Uppförandekod för leverantörer ska gälla.
- Aktivitet inom ramarna för Verksamt har påbörjats. Syftet är att arbeta fram ett koncept för "Avtalsägandeskap" för verksamhetsövergripande ramavtal som i första hand avser vår förvaltningsorganisation.

## Generella fakta för år 2019

### Metod/tillvägagångssätt

Nedanstående redovisning av statistik har kartlagts utifrån Svenska Bostäders leverantörsreskontra år 2019. Inköpsvolymen är exklusive moms. Alla siffror med parentes avser förgående år.

### Allmänt

Enligt analysen har bolaget betalat leverantörsfakturer under år 2019 motsvarande beloppet 2 830 mnkr. Det totala antalet externa leverantörer under 2019 var 1 110 (1 187) och antalet fakturer var 107 748 (108 171).

### Leverantörsfördelning och fakturer

En "10 i topp-lista" över de leverantörer som står för störst inköpsvolym samt har flest fakturer visas enligt bild 1.

| Leverantörer med högst inköpsvolym 2019 | Försörjningsområde                | Värde mnkr |
|---|-----------------------------------|------------|
| M3 Bygg AB                              | Byggprojekt och service/underhåll | 310        |
| Erlandsson Bygg i Stockholm AB          | Byggprojekt                       | 221        |
| Stockholm Exergi AB/Fortum Värme        | Energi/ Värme                     | 198        |
| Skanska Sverige AB                      | Byggprojekt och service/underhåll | 181        |
| MFH Bygg AB                             | Byggprojekt                       | 153        |
| Exploateringskontoret                   | Kommunala avgifter                | 146        |
| VST Nordic AB                           | Byggprojekt                       | 103        |
| NCC Construction Sverige AB             | Byggprojekt                       | 91         |
| PEAB Anläggning AB                      | Byggprojekt och service/underhåll | 82         |
| Serneke Bygg AB                         | Byggprojekt                       | 80         |

| Leverantörer med flest antal fakturer 2019 | Försörjningsområde            | Antal fakturer |
|--|-------------------------------|----------------|
| Energi Försäljning Sverige AB              | Energi - El                   | 20 716         |
| Stockholm Vattens BFUS AB                  | Vatten och avlopp, Avfall     | 13 470         |
| Husbyggnadersvaror HBV                     | Förnödenheter/varor           | 6 546          |
| Stockholm Exergi AB/Fortum Värme           | Energi - Värme och kyla       | 5 743          |
| Stena Recycling AB                         | Avfall                        | 4 215          |
| Bysmeden lås AB                            | Lås och passagesystem         | 3 374          |
| Bravida Sverige AB                         | Service och underhåll         | 2 782          |
| Securitas Sverige AB                       | Fastighetsjour                | 2 590          |
| Stockholms Drift-Team AB                   | Service och underhåll         | 2 199          |
| Söderkyl AB                                | Vitvaror och tvättstugservice | 1 692          |

Bild 1

### Genomförda och påbörjade upphandlingar under 2019

Inköpsenheten inom Svenska Bostäder inklusive dotterbolag har under 2019 påbörjat och genomfört 67 (52) upphandlingar.

- Ramavtal, tolv upphandlingar till ett värde av ca 100 (350) mnkr/år.
- Projekt- och objektspecifika upphandlingar. 55 upphandlingar till ett värde av ca 1 245 (2 150) mnkr.

## Överprövningar

Under 2019 var bolaget föremål för följande överprövningar och tvister i domstol:

- **Arkitekt Nybyggnad – SB**, förvaltningsrätt, positivt utfall SB.
- **Takarbeten – SB**. Förvaltningsrätt, positivt utfall SB
- **Konsultmäklare – SB, SH och systerbolag**, förvaltningsrätt, positivt utfall SB.
- **Byggarbeten – SB**, förvaltningsrätt, positivt utfall SB.
- **Projektupphandling – Kärrtorp C**, förvaltningsrätt - SB avbröt upphandlingen
- **Flyttarbeten – SB och SH**, tingsrätten – skadestånd till motpart. Motpartens anspråk på 1,5 mnkr fastställdes till 400 kkr av rätten.
- **Byggarbeten – SB**, tingsrätten – skadeståndsprocess, inledande förhandling fastslog datum för slutförhandling till september 2020.
- **Parkeringsövervakning – SB och fastighetsägarna i Järva**, förvaltningsrätt, dom emot SB och fastighetsägarna.

## Utbildning

### Utbildningsnivån/aktiviteter inom Inköpsenheten

Svenska Bostäder har målsättningen att de strategiska inköparna ska vara diplomerade eller certifierade inköpare genom SOI (Sveriges Offentliga Inköpare). Inköpsenhetens medarbetare har genomfört utbildningar gällande LOU, bygg- och entreprenadjuridik. Medarbetare på Inköpsenheten är även involverade i Inköpschefsnätverk, Byggherrarnas LOU-entreprenadgrupp och Nätverk för offentliga upphandlare (JUC). Inom staden har SB medarbetare som tar ett övergripande kategoriansvar (vitvaror). Inköpschef deltar i stadens inköpschefsnätverk samt i fastighetsbolagens inköpsnätverk.

## Utmaningar/utblickar mot 2020 och framåt

De mest betydande utmaningarna/förändringarna ur ett inköpsperspektiv är:

- Att bibehålla uppnådda effektmål som är satta för Leverantörsportalen, 90 % tidsmässig leveranssäkerhet.
- Att implementera garantihanteringen i Lyra-systemet i början av året. Två pilotprojekt är identifierade.
- Att fullt ut implementera Rättvist Byggande inom SBs verksamhet med hjälp av gemensam resurs inom fastighetsbolagen.
- Att genomföra utskick av Uppförandekod för leverantörer till samtliga avtalsleverantörer i SBs verksamhet.
- Genomföra en samordnad ramavtalsupphandling för systerbolagen gällande Stockholmshusen.
- Att fastställa och implementera direktupphandlingspolicy, med tillhörande rutiner och beslutsdokument, med avseende på dokumentationskrav och kontroll.
- Att fortsätta att delta i Stadens kategoristyrningsarbete med eventuellt kategoriansvar och/eller i referensgruppsarbetet.
- Att genomföra en gemensam upphandling av LYRA-funktionalitet tillsammans med systerbolagen. Syftet är att slutlig lösning ska implementeras och integreras med FAST2 (nya fastighetsdatasystemet) och Agresso (ekonomisystemet).
- Att fortsätta och genomföra aktiviteten gällande Avtalsägare i vår Förvaltningsverksamhet. Förtäningen startar efter genomförd rekrytering av Inköpscontroller.
- Nya anskaffningssätt. Genomföra upphandling med ett DIS-förfarande (dynamiskt inköpssystem). Att genomföra en pilotupphandling inom en konsultkategori.
- Att fortsätta aktiviteterna med kategoribaserat inköp på samtliga inköpsområden. Tilldela ansvar bland medarbetare och skapa motsvarande struktur i uppföljningsverktyget Sendency i syfte att förbättra uppföljningsarbetet.

## **Slutord**

Inköpsverksamheten ska fortsätta sitt utvecklingsarbete både internt och externt för att kunna tillhandahålla effektiva och affärsmässiga avtal och lösningar för Svenska Bostäder samt verka för att bolaget förblir en prioriterad kund/beställare i leverantörsledet.